

  
Wydenweg  
THAYNGEN



**ERSTKLASSIG WOHNEN IN THAYNGEN SH**

[www.wydenweg.ch](http://www.wydenweg.ch)

**Eigentumswohnungen**  
2.5 - 4.5 Zimmer





## Hochwertiger Ausbaustandard trifft auf erstklassige Architektur – herzlich willkommen am Wydenweg 18 in Thayngen SH.

Modern, grosszügig und gekonnt in die Umgebung eingepasst - so präsentiert sich das neue Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen (2 x 4.5 Zimmer, 2 x 3.5 Zimmer, 1 x 2.5 Zimmer Attika).

### Highlights:

- › grosse, eigene Gartenanlagen bei den beiden Wohnungen im EG
- › sonnige Balkone/Terrassen in den Obergeschossen
- › grosszügige, zeitgemässe Grundrisse
- › edle Parkettböden
- › grosse Küchen mit Insel und Reduit
- › hochwertige Badezimmer-Ausstattung
- › Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- › Garderobe und Einbauschränke
- › elektrische Lamellen- und Sonnenstoren
- › grosse Tiefgarage mit Veloabteil
- › Grundinstallation für das Aufladen von Elektro-Autos
- › Photovoltaikanlage für den Eigenstromverbrauch
- › Wärmeerzeugung mittels Luft/Wasser Wärmepumpe



## Leben im ländlichen Thayngen - dem sympathischen Hauptort des Reiats

Thayngen ist ein malerischer Ort im nördlichen Teil des Kantons Schaffhausen, nur wenige Kilometer von der deutschen Grenze entfernt. Mit seiner idealen Lage, die sowohl die Ruhe der Natur als auch die Nähe zu städtischen Zentren bietet, ist Thayngen der perfekte Wohnort für alle, die eine harmonische Balance zwischen modernem Leben und ländlicher Idylle suchen.

### Leben in der Natur – mit allen Annehmlichkeiten

Umgeben von sanften Hügeln, Weinbergen, Wiesen und Wäldern bietet Thayngen eine einmalige Landschaft, die sich hervorragend für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Velofahren und Spaziergänge eignet. Lassen Sie den Alltagsstress hinter sich und genießen Sie die Schönheit der Region des Reiats. Trotz der ländlichen Atmosphäre müssen Sie auf städtischen Komfort nicht verzichten: Im Ortszentrum finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen – von Supermärkten bis hin zu kleinen Fachgeschäften. Zudem sind Kindergärten, Schulen und medizinische Einrichtungen in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### Verkehrsanbindung – flexibel und gut vernetzt

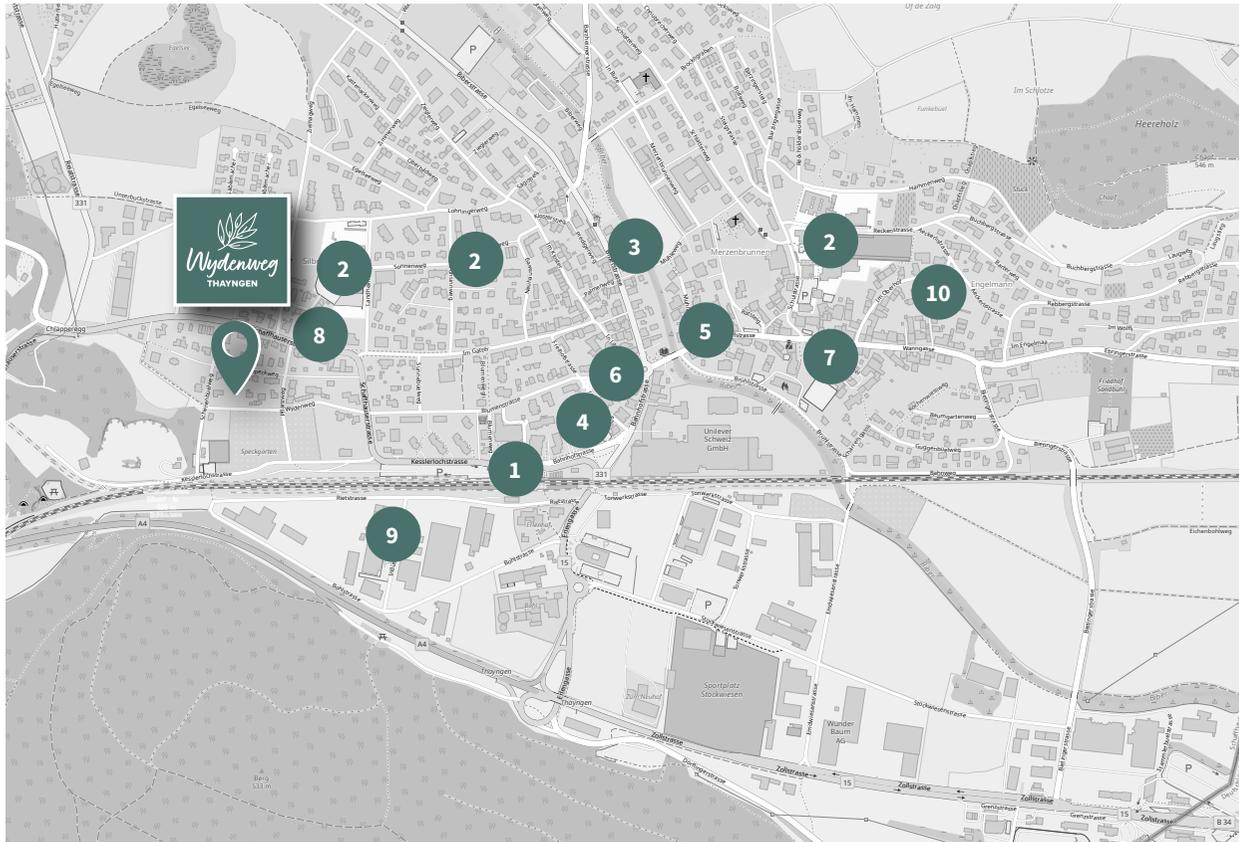
Die gute Verkehrsanbindung macht Thayngen auch für Pendler attraktiv. Die Zugverbindungen in die nahegelegene Stadt Schaffhausen und das benachbarte Deutschland sind hervorragend. In rund 10 Minuten erreichen Sie Schaffhausen oder Singen, und in etwa einer Stunde sind Sie mit dem Zug im Zentrum von Zürich.

### Kultur und Gemeinschaft

Thayngen ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch ein Ort, an dem Gemeinschaft und Kultur grossgeschrieben werden. Zahlreiche Vereine und Veranstaltungen prägen das soziale Leben und bieten Gelegenheiten, sich zu engagieren und neue Bekanntschaften zu schliessen.



# Situationsplan Thayngen



- |                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| 1 Bahnhof Thayngen       | 6 Bäckerei           |
| 2 Schulen & Kindergärten | 7 Gemeindeverwaltung |
| 3 Migros                 | 8 Pizzeria           |
| 4 Coop                   | 9 Bowling-Center     |
| 5 Metzgerei              | 10 Schloss Thayngen  |





# Übersicht Wohnungen, Flächenangaben und Preise

## Attika

### WHG 5 2.5 Zi-Wohnung

Wohnfläche: 87.00m<sup>2</sup>  
Dachterrasse: 190.77m<sup>2</sup>  
Keller: 9.33m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 5.16m<sup>2</sup>  
CHF: 718'000.00 CHF

## OG

### WHG 3 4.5 Zi-Wohnung

Wohnfläche: 123.83m<sup>2</sup>  
Balkon: 23.96m<sup>2</sup>  
Keller: 11.57m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 3.73m<sup>2</sup>  
CHF: 997'000.00 CHF

### WHG 4 3.5 Zi-Wohnung

Wohnfläche: 89.45m<sup>2</sup>  
Balkon: 15.91m<sup>2</sup>  
Keller: 9.33m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 3.72m<sup>2</sup>  
CHF: 725'000.00 CHF

## EG

### WHG 1 4.5 Zi-Wohnung

Wohnfläche: 119.06m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: 65.58m<sup>2</sup>  
Rasenfläche: 113.00m<sup>2</sup>  
Keller: 11.57m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 4.00m<sup>2</sup>  
CHF: 1'020'000.00 CHF

### WHG 2 3.5 Zi-Wohnung

Wohnfläche: 85.72m<sup>2</sup>  
Sitzplatz: 30.87m<sup>2</sup>  
Rasenfläche: 105.00m<sup>2</sup>  
Keller: 9.33m<sup>2</sup>  
Abstellraum: 3.99m<sup>2</sup>  
CHF: 745'000.00 CHF

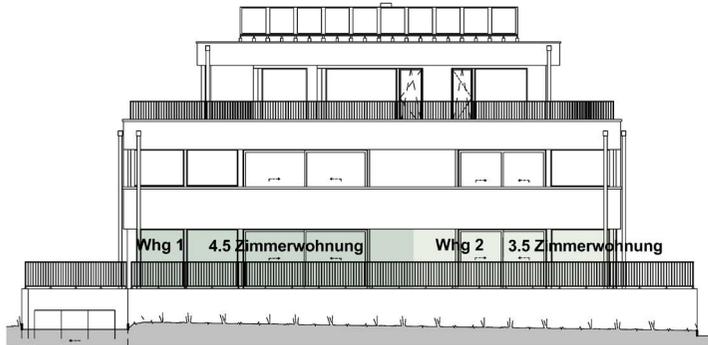
## UG

### Tiefgarage

Autoabstellplätze 1-11

CHF 35'000.00 pro Platz

# Erdgeschoss Wohnungen 1 + 2

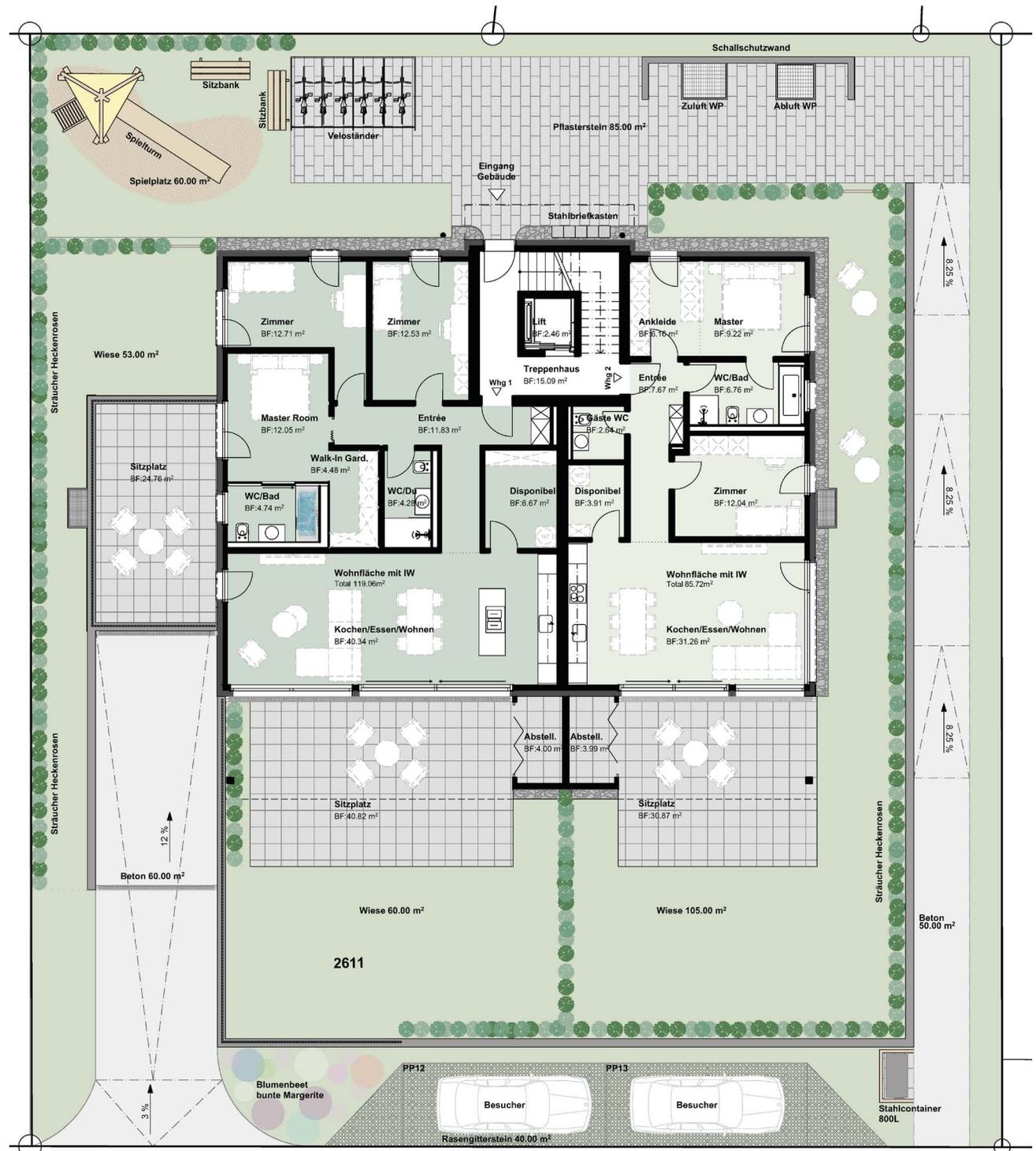
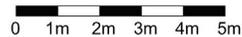


## Whg 1 4.5 Zimmerwohnung

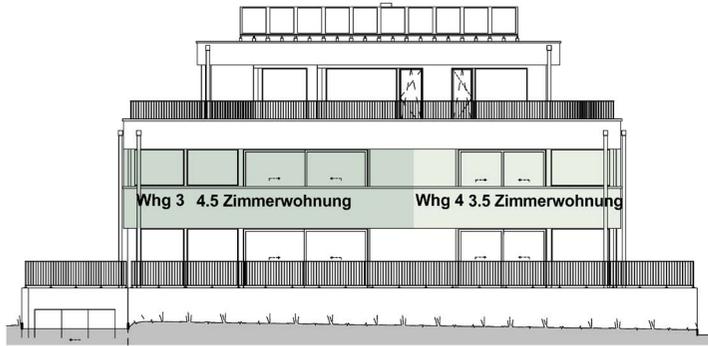
Wohnfläche (mit IW)	119.06	m <sup>2</sup>
Sitzplatz	65.58	m <sup>2</sup>
Keller 1	11.57	m <sup>2</sup>
Abstellraum	4.00	m <sup>2</sup>
Wiese	113.00	m <sup>2</sup>

## Whg 2 3.5 Zimmerwohnung

Wohnfläche (mit IW)	85.72	m <sup>2</sup>
Sitzplatz	30.87	m <sup>2</sup>
Keller 2	9.33	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3.99	m <sup>2</sup>
Wiese	105.00	m <sup>2</sup>



# Obergeschoss Wohnungen 3 + 4

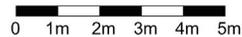
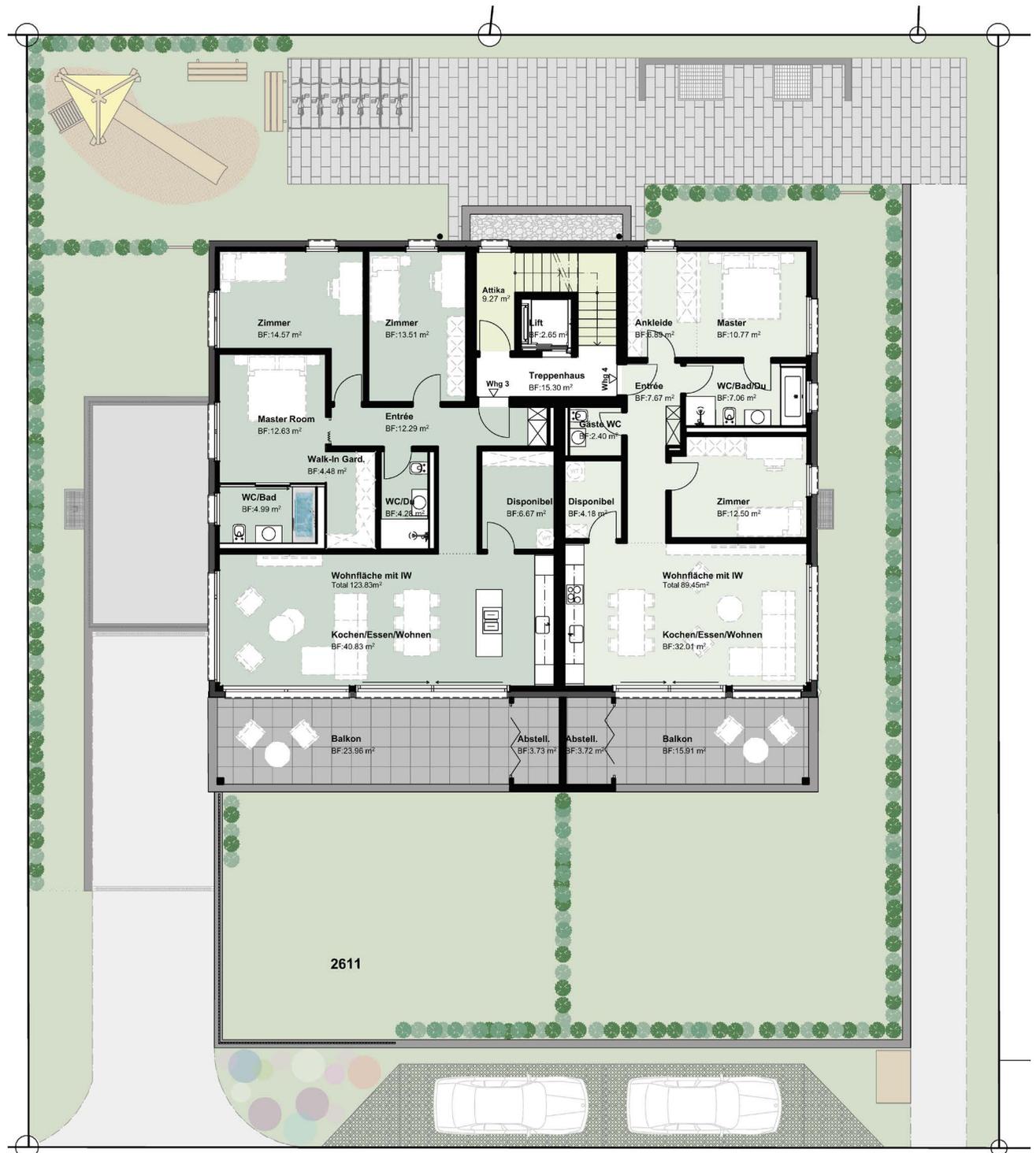


## Whg 3 4.5 Zimmerwohnung

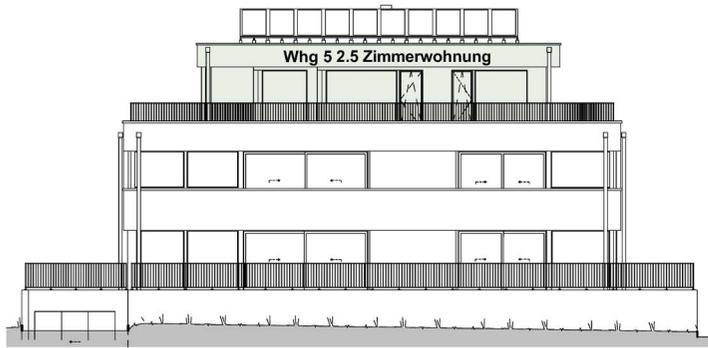
Wohnfläche (mit IW)	123.83	m <sup>2</sup>
Balkon	23.96	m <sup>2</sup>
Keller 3	11.57	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3.73	m <sup>2</sup>

## Whg 4 3.5 Zimmerwohnung

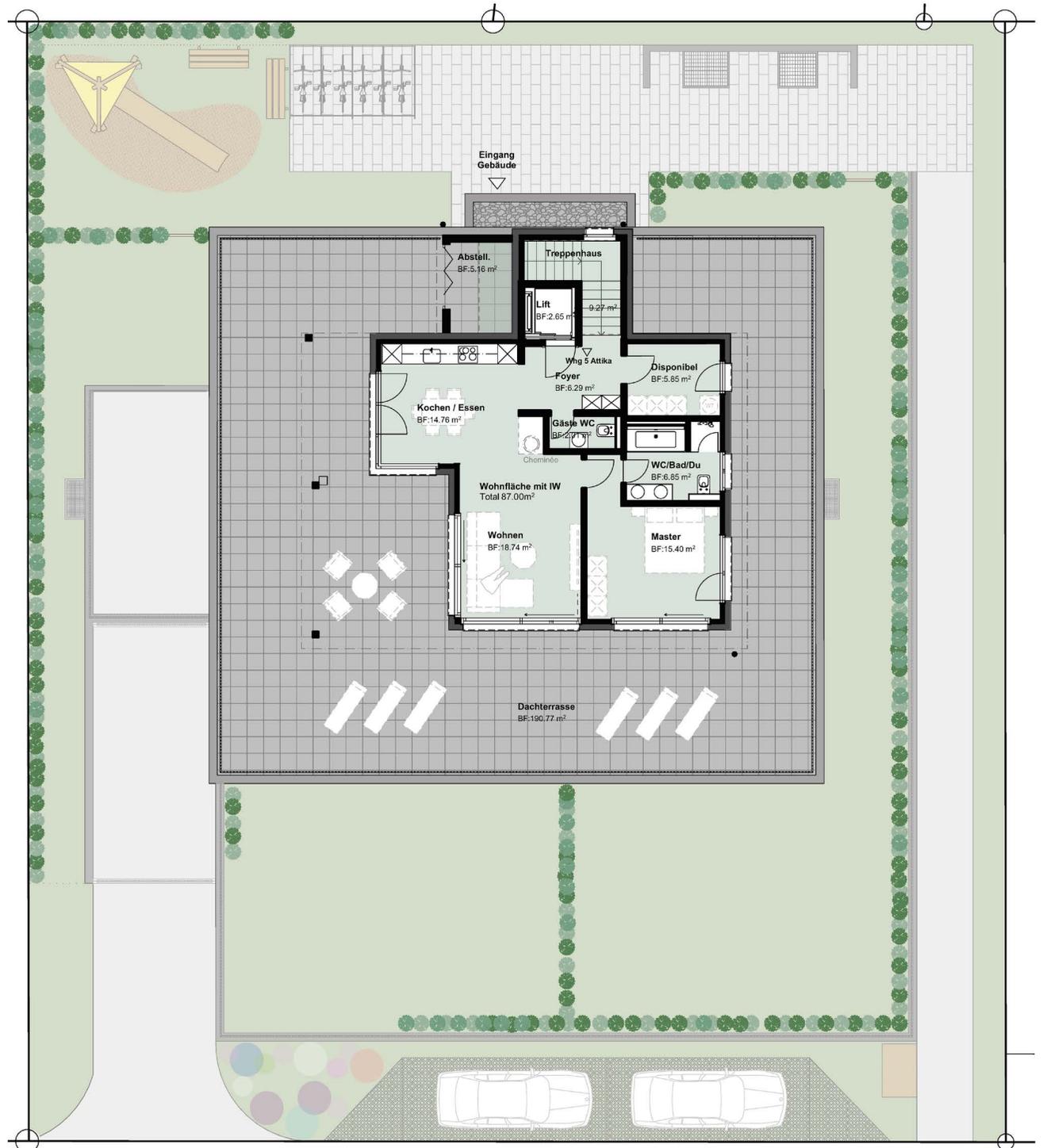
Wohnfläche (mit IW)	89.45	m <sup>2</sup>
Balkon	15.91	m <sup>2</sup>
Keller 4	9.33	m <sup>2</sup>
Abstellraum	3.72	m <sup>2</sup>



# Attika Wohnung 5



Whg 5	2.5 Zimmerwohnung		
	Wohnfläche (mit IW)	87.00	m2
	Dachterrasse	190.77	m2
	Keller 5	9.33	m2
	Abstellraum	5.16	m2



# Untergeschoss / Tiefgarage





# Ihre Wohnung im Detail

**Der nachfolgende Baubeschrieb ist ein Auszug des detaillierten Baubeschriebs und entspricht dem Stand zur Zeit der Publikation (Dezember 2024). Abweichungen sind daher möglich und Änderungen bleiben vorbehalten.**

## **BAUKONSTRUKTION**

Massive Gebäudekonstruktion von Decken und Wänden in Beton und Backstein.

In den Nasszellen kommen Leichtbau-Vorsatzschalen mit feuchtigkeitsresistenter Beplankung zum Einsatz. Treppenhaukern und Untergeschoss in der Optik Beton (Schalungstyp 2), Terrassen in allen Geschossen mit Feinsteinzeugplatten in Splitt oder auf Stelzlager verlegt.

## **FASSADE**

Verputzte Aussenwärmedämmung, Steinwolle, im Sockelbereich Polystyrol XPS. Stärke der Dämmung gemäss Energienachweis.

## **DACHKONSTRUKTION**

Flachdachabdichtungen 2-lagig bituminös mit Kieseindeckung. Auf dem Gebäude wird zudem eine Photovoltaikanlage installiert.

## **FENSTER**

Kunststoff-Metall-Fenster, 3-fach Isolierverglasung, innen weiss, aussen Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe gemäss Farbkonzept. Mit allen notwendigen Rahmenverbreiterungen inklusive den notwendigen Aufsatzprofilen in Aluminium. Dreh-Kipp Flügel in Zimmern und Wohnräumen, Hebeschiebetüre zu den Balkonen.

## **LAMELLENSTOREN, SONNENSTOREN**

Aluminium Raffstoren mit elektrischem Motorantrieb. Markisen bei Sitzplätzen, Balkone und Terrasse. Die Raffstoren und Markisen sind elektrisch bedienbar.

## **ELEKTROANLAGEN**

Schalter und Lampenanschlüsse in genügender Anzahl, inkl. Beleuchtungskörper im Eingangs-, Küchen- und im Nasszellenbereich (Deckenspots). Anschlussstellen für Deckenleuchten in den Zimmern und Reduit. Geschaltete Steckdose für Stehleuchten im Wohn- und Essbereich. 3-fach Steckdosen. Elektroanschluss für Spiegelschrank und WM/TU. Sitzplätze, Balkone und Terrasse mit Schalter, Steckdose und Wand- oder Deckenleuchte. Eine Multimedia-Dose im Wohnzimmer fertig verdrahtet, Multimedia-Dosen-Leerverrohrung in allen Zimmern. Türöffnungs- und Gegensprechanlage bei Wohnungseingängen.

## **PHOTOVOLTAIKANLAGE**

Montage auf Flachdach für den Eigenstromverbrauch.

## **E-MOBILITÄT**

In der Tiefgarage ist die Grundinstallation mit Flachbandkanal vorbereitet.

## **HEIZUNG**

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Luft/Wasser Wärmepumpe in Kompaktbauweise für Innenaufstellung. Die Wärmeverteilung geschieht über eine vollflächige Fussbodenheizung. Die Heizkosten werden pro Wohnung gemessen.

## **LÜFTUNG**

Geschlossene Räume in den Wohnungen werden mittels Einrohrventilatoren mechanisch entlüftet. Die Kellerräume werden mechanisch belüftet. Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt natürlich.

## **SANITÄR**

Der Budgetpreis für Sanitärapparate (Dusche, Badewanne, Waschtisch, Spiegelschrank, WC-Armaturen und Garnituren) wird pro Wohnung nach Bemusterung individuell gerechnet. Budget mit WM/TU CHF 25'000.- brutto / inkl. MWST. Bemusterung durch Käufer gemäss Projektplänen.

Die Montage der Sanitärapparate ist im Kaufpreis der Wohnung enthalten.

Die Lieferung und Montage von Waschmaschine und Tumbler erfolgt als Turm, Standort gemäss Projektplan. Pro Erdgeschoss- und Attika-Wohnung ist ein Aussenhahn vorgesehen.

## **KÜCHE**

Küchenstandort gemäss Grundrissplan.

Der Käufer definiert die Ausführung mit dem Küchenbauer. Im Preis enthalten ist die Vorauswahl der Bauherrschaft gemäss Projektplänen.

Budget für 3.5-Zimmer-Wohnungen und Attika-Wohnung CHF 27'000.- brutto / inkl. MWST und 4.5 Zimmer-Wohnungen CHF 32'000.- brutto / inkl. MWST.

Die Lieferung und Montage der Einbauküche ist im Preis inbegriffen.

Hochwertige Einbauküchen der jeweiligen Wohnungsgrösse angepasst. Fronten Kunstharz, industriebeschichtet, Rückwand wahlweise aus Glas oder Platten, Abdeckungen in Granit, Einbaubackofen, Kombidampfgarer, Flächen-Dampfabzug Umluft (Bora), Geschirrspüler, Kühlschrank inkl. Tiefkühlfach, Edelstahl-Spülbecken und Einlochmischer. Sämtliche Einbaugeräte der Küche sind von der Marke V-Zug.

## **AUFZUGSANLAGE**

Personenaufzug rollstuhlgängig vom UG bis DG.

## **INNENAUSBAU Garderoben**

Der Budgetbetrag für den Einbauschränk mit Garderobe wird pro Wohnung nach Bemusterung individuell gerechnet. Die Fronten sind in Kunstharz belegt (nach Standard-Kollektion des Schreiners).

## **GIPSERARBEITEN**

Die Innenwände werden als Weissputz (Q3) zum Streichen ausgeführt. Die Decken erhalten einen Weissputz (Q3) zum Streichen.

### **WOHNUNGSEINGANGS-/ZIMMERTÜREN**

Wohnungseingangstüren brandhemmend EI30 mit Türspion, Doppeldichtung, Dreipunktverschluss, Einsteckschloss, Zylinderausschnitt mit Sicherheitsrosette aussen, Zimmertüren mit Metallzargen und Gummidichtungen, Beschläge in Chromstahl.

### **VORHANGSCHIENEN**

Bei allen Fenstern werden zwei Vorhangschielen VS 57 (ausser in Nasszellen) in die Weissputzdecken eingelegt.

### **CHEMINÉE**

Cheminée ist in der Attikawohnung optional.

### **BODEN-/WANDBELÄGE IN PLATTEN**

Keramische Bodenplatten vollflächig in Bäder, Duschen, WC, Reduit und Treppenhaus gemäss Projektplänen. Budgetbetrag Material Platten: Fr. 100. -/m<sup>2</sup> brutto / inkl. MWST

### **PARKETT**

Im Korridor, Zimmern, Wohnraum, Essen, Küche. Budgetbetrag Material Parkett: Fr. 100. -/m<sup>2</sup> brutto / inkl. MWST. Das Liefern und Verlegen der Boden- und Wandbeläge sind im Kaufpreis inbegriffen.

### **UMGEBUNG**

Gebäudezugang für Rollstuhl- und Fussgänger. Veloabstellplätze sind im Bereich vor dem Hauseingang und in der Einstellhalle angelegt. Der Aussenbereich mit allgemein nutzbaren offenen Bereichen, Grill- und Spielplatzflächen befindet sich nordseitig. Grünflächen mit einheimischer Bepflanzung runden das Angebot zusätzlich ab. Die Einstellhalle, allgemeine Räume und Wohnungskeller sind im Untergeschoss angeordnet.

### **KONDITIONEN**

Schriftliche Reservationsvereinbarung mit Anzahlung von 10% des Kaufpreises. Notarielle und öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags mit einer Anzahlung von 10% des Kaufpreises inkl. Zahlungsverprechen für den Gesamtkaufpreis. Die Eigentumsübertragung und der Eintrag ins Grundbuch erfolgen bei der Bezahlung des Restkaufpreises auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft des Objektes. Notariats- und Grundbuchgebühren werden je zur Hälfte vom Käufer und Verkäufer übernommen. Zwischenverkauf und Preisänderungen bleiben vorbehalten.

### **ALLGEMEINE HINWEISE**

Der vorliegende Prospekt stellt das Bauvorhaben in der Projektphase dar. Aus sämtlichen Plänen, Zeichnungen, Darstellungen, Möblierungen, 3-D-Ansichten oder Beschreibungen können keinerlei Ansprüche abgeleitet werden. Insbesondere sind die Pläne im Masstab 1:100 massgebend. Ausführungsbedingte Änderungen, Anpassungen und/oder Massabweichungen können vorkommen und bleiben jederzeit ausdrücklich vorbehalten. Die Möblierungen sind als Beispiele zu verstehen und im Kaufpreis nicht inbegriffen. Minderkosten werden nicht zurückerstattet. Ohne schriftliche Einwilligung des Eigentümers bzw. dessen Vertreters dürfen weder diese Dokumentation noch Teile davon reproduziert und/oder Dritten weitergegeben werden. Bei der vorliegenden Verkaufsbroschüre und den dazugehörigen Beilagen handelt es sich um eine erste Information und nicht um eine Offerte.

### **VORBEHALT**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr. Insbesondere bleiben Änderungen gegenüber den Flächenangaben sowie diesem Baubeschrieb vorbehalten. Jede Haftung aufgrund dieser Verkaufsdokumentation wird ausgeschlossen.

### **PROJEKTSTAND**

Dezember 2024



## Beratung + Verkauf

Gerne stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.  
Wir freuen uns, Sie kennen zu lernen!



### **Lea Horst**

Leiterin Verkauf

T +41 71 571 23 32

M +41 76 587 57 17

[sales@newstreet.ch](mailto:sales@newstreet.ch)

### **New Street GmbH**

Rosenbergstrasse 93

9000 St. Gallen

[www.newstreet.ch](http://www.newstreet.ch)